

2024年1月末時点

大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料

Monthly Topic

東京主要5区
 空室率 **5.99%** (前月比-0.32%)
 平均募集賃料 **30,398円/坪** (前月比 -1円/坪)

東京主要7区
 空室率 **6.12%** (前月比-0.32%)
 平均募集賃料 **28,176円/坪** (前月比 +23円/坪)

		2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2023.5	2023.6	2023.7	2023.8	2023.9	2023.10	2023.11	2023.12	2024.1	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	3.84%	3.43%	3.70%	3.82%	3.46%	3.55%	3.44%	3.32%	2.85%	2.82%	2.67%	2.62%	2.65%	0.03%	-1.19%
	中央区	7.27%	7.38%	8.04%	7.65%	7.16%	7.01%	7.11%	7.44%	7.26%	8.23%	8.18%	8.26%	7.40%	-0.87%	0.13%
	港区	7.97%	8.09%	9.51%	8.92%	8.69%	9.71%	9.91%	9.82%	9.14%	8.98%	8.58%	8.81%	8.53%	-0.28%	0.56%
	新宿区	6.43%	6.70%	6.52%	6.44%	6.07%	7.12%	8.15%	8.48%	8.06%	7.61%	7.59%	7.44%	6.50%	-0.94%	0.07%
	渋谷区	3.14%	2.80%	3.24%	4.02%	4.14%	4.03%	3.96%	3.66%	3.24%	3.20%	3.58%	3.97%	4.14%	0.17%	1.00%
	主要5区	6.05%	5.99%	6.71%	6.52%	6.23%	6.70%	6.88%	6.87%	6.38%	6.40%	6.23%	6.31%	5.99%	-0.32%	-0.06%
	品川区	10.31%	10.22%	7.96%	8.05%	8.15%	8.13%	7.83%	7.89%	7.18%	7.19%	7.02%	6.67%	6.47%	-0.20%	-3.84%
	江東区	10.15%	9.64%	9.25%	8.57%	7.91%	7.27%	7.92%	7.87%	7.81%	7.42%	7.80%	7.64%	7.11%	-0.53%	-3.04%
	主要7区	6.76%	6.67%	7.04%	6.83%	6.55%	6.88%	7.05%	7.04%	6.56%	6.55%	6.42%	6.44%	6.12%	-0.32%	-0.64%
平均募集賃料	千代田区	35,981	35,792	36,061	36,495	37,275	36,768	36,826	36,928	37,014	36,800	¥37,197	¥37,006	¥37,274	268	1,293
	中央区	27,035	27,147	26,628	25,901	25,471	24,143	23,686	23,806	24,185	23,463	¥23,121	¥23,109	¥22,502	-607	-4,533
	港区	28,699	28,930	29,486	29,325	29,300	29,179	29,553	29,912	29,890	29,905	¥31,617	¥32,021	¥31,818	-203	3,119
	新宿区	28,488	28,037	28,106	28,282	28,478	29,541	29,095	28,870	28,762	28,877	¥28,895	¥29,041	¥28,118	-924	-370
	渋谷区	30,278	29,402	29,798	31,233	31,017	31,323	31,397	30,596	30,171	29,793	¥27,847	¥29,579	¥31,349	1,770	1,071
	主要5区	29,836	29,713	29,916	29,954	29,958	29,818	29,803	29,863	29,726	29,377	¥30,168	¥30,399	¥30,398	-1	562
	品川区	20,049	19,943	19,850	20,140	20,125	20,137	19,390	19,615	19,671	19,715	¥19,612	¥19,489	¥19,721	232	-328
	江東区	16,704	16,548	16,606	16,388	16,518	16,440	16,796	16,657	16,688	16,637	¥16,628	¥16,721	¥16,593	-128	-111
	主要7区	27,070	26,934	27,456	27,544	27,560	27,472	27,441	27,483	27,338	27,167	¥27,870	¥28,153	¥28,176	23	1,106

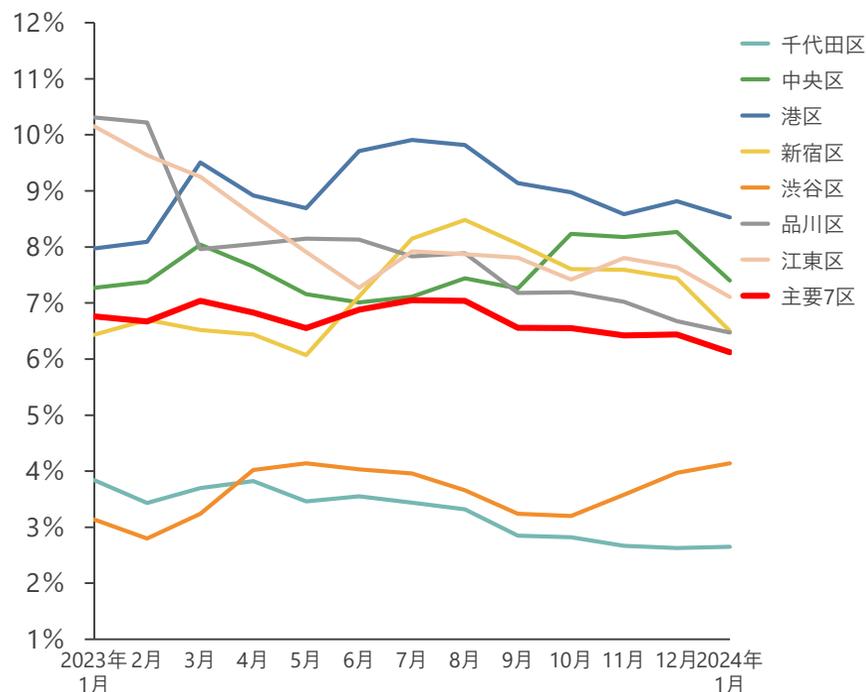
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率の設定を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

01 空室率および平均募集賃料

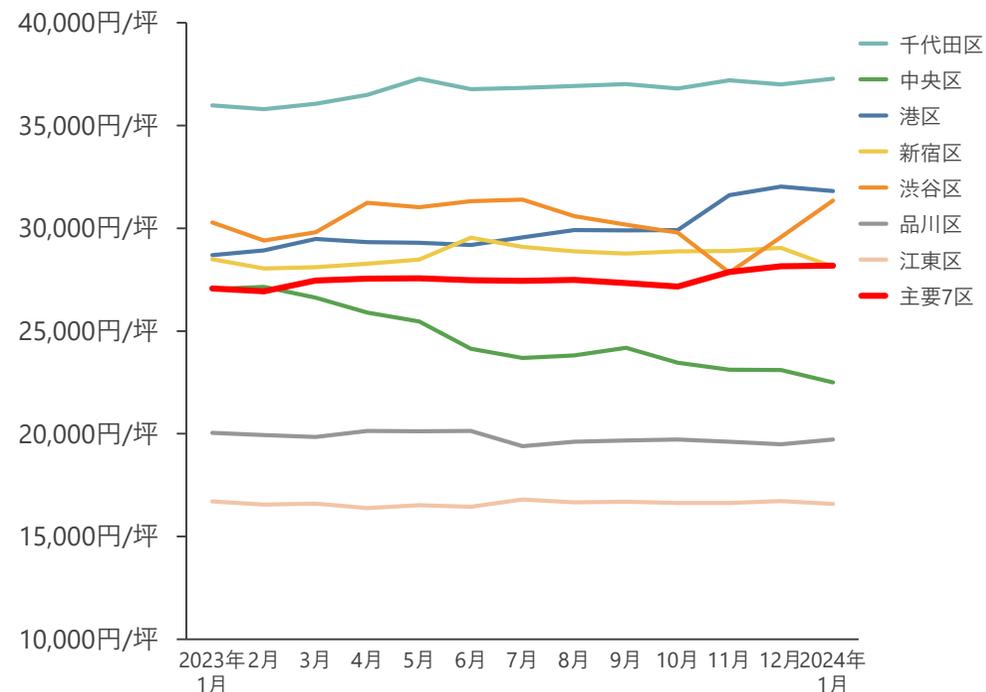
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、渋谷区で上昇、中央区・港区・新宿区・品川区・江東区で回復、千代田区は横ばいとなった。主要7区の空室率は、2023年8月以降回復傾向となっている。中央区では、晴海や勝どき、新宿区では、四谷や新宿駅周辺の物件にて、まとまった面積が募集終了となったことが、空室率の回復に影響している。平均募集賃料は、千代田区・渋谷区・品川区で上昇、中央区・港区・新宿区で下落、江東区では横ばいとなった。主要7区の平均募集賃料は2023年10月以降緩やかな上昇傾向となっている。その中でも、渋谷区の前月比+1,700円/坪と大幅に上昇している。需要が高い渋谷駅周辺物件を中心に、募集賃料が上昇していることなどが影響していると推察される。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

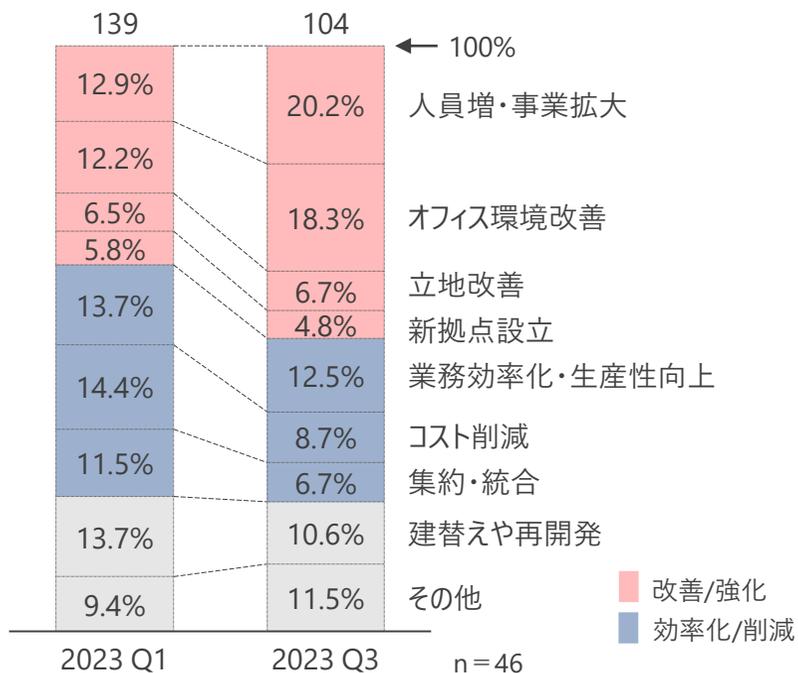
オフィス移転理由と移転時の面積動向

当社にて実施した、「企業の不動産ニーズに関するアンケート調査」によると、オフィス移転理由は、「人員増・事業拡大」と「オフィス環境改善」の割合が増加した。前回調査で多く選ばれた「コスト削減」や「集約・統合」など、「効率化/削減」に関する項目の占める割合が低下し、「改善/強化」に関する項目が上昇した。

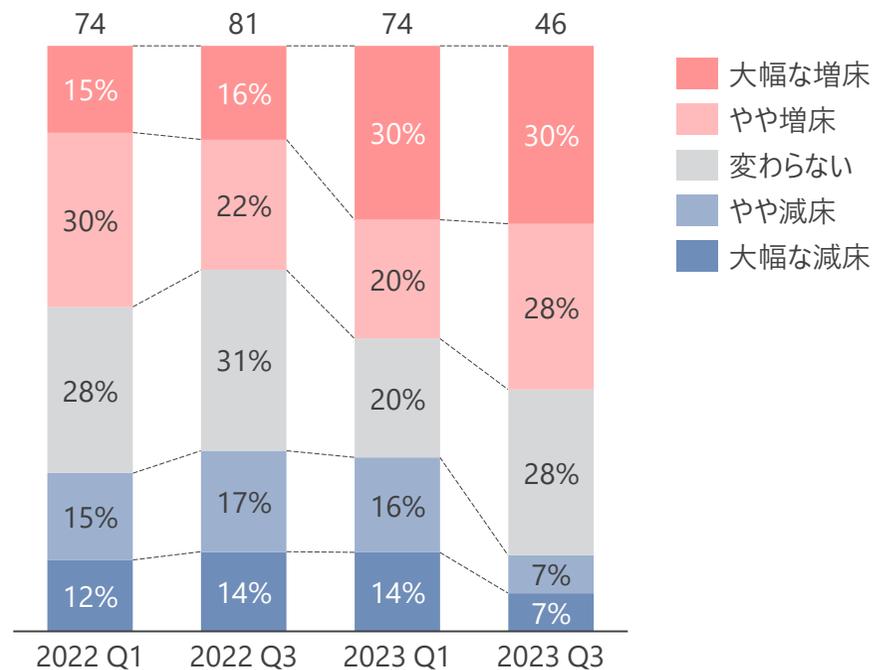
オフィス移転時の面積動向については、「増床」が全体の58%を占めた一方、「減床」は前回から大幅に低下し全体の14%に留まった。2022年Q3以降、「増床」回答の割合は増加傾向となっている。

コロナ禍後の入社回帰や事業拡大による人員増加への対応といった目下の課題解決に向けた移転や、従業員エンゲージメントの向上など今後の企業成長を見据えた前向きな理由による移転の増加傾向が見受けられる。

【オフィス移転検討・実施理由】



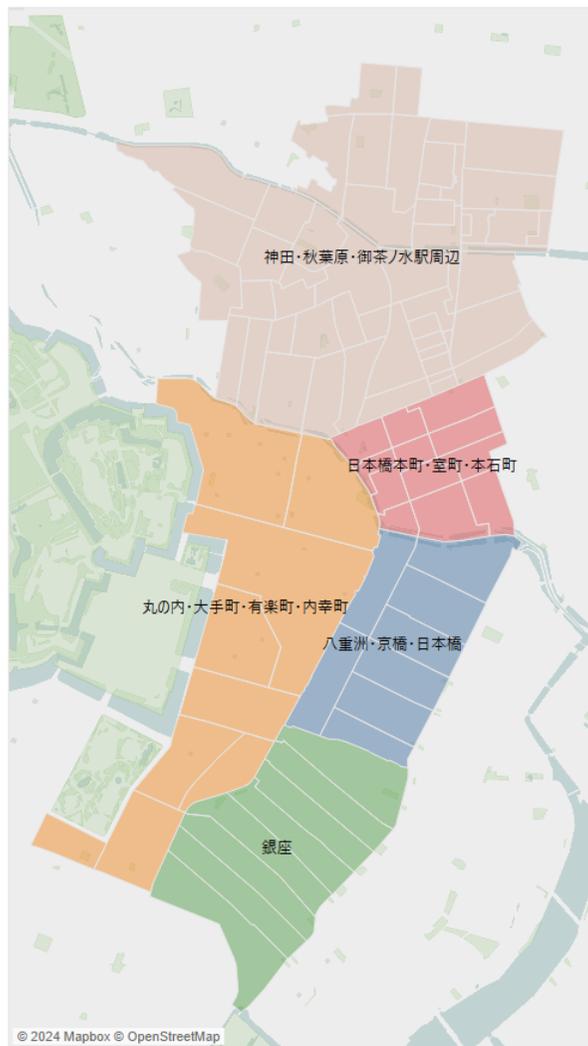
【オフィス移転検討時の面積動向】



※出典：当社調査「企業の不動産ニーズに関するアンケート調査」

03 東京主要エリアのマーケット動向

千代田区・中央区エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	86	約27.91千坪	2.58%	¥ 43,577
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約5.39千坪	2.83%	¥ 30,208
八重洲・京橋・日本橋	53	約9.67千坪	3.21%	¥ 38,610
日本橋本町・室町・本石町	23	約0.67千坪	0.58%	¥ 29,326
銀座	18	約2.19千坪	2.64%	¥ 29,677
総計	218	約45.83千坪	2.58%	¥ 40,100

千代田・中央エリア将来竣工 ※2025年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

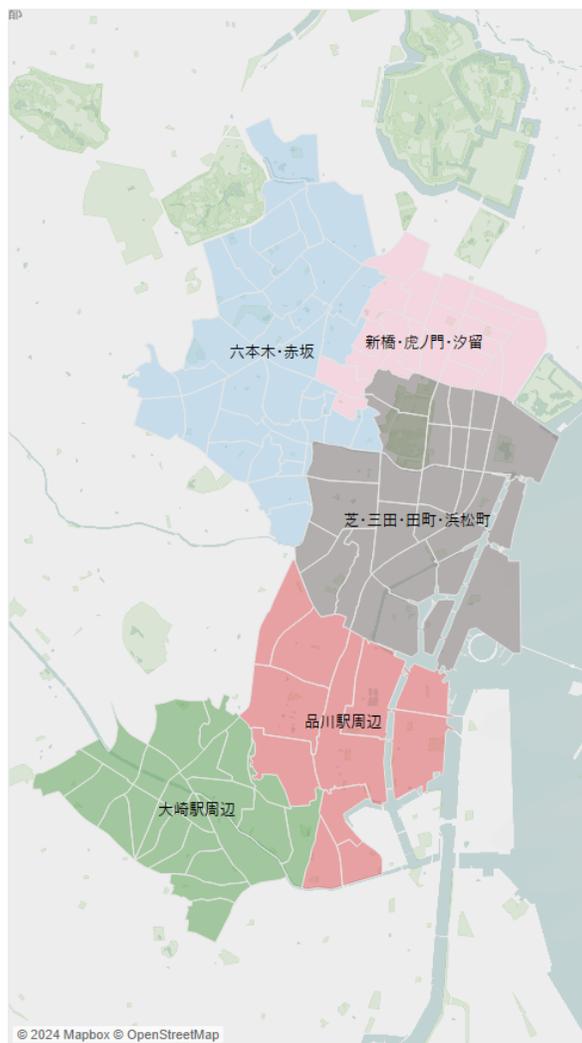
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビル	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
	TRPJ	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
2025年11月	(仮称) 内神田一丁目計画	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2025年度	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	760	約68.06千坪
2026年3月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事 (C街区)	東京都中央区日本橋1丁目	1,370	約111.53千坪
総計				約253.38千坪

千代田・中央エリア1月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
イーランド	不動産業, 物品賃貸業	住友商事美土代ビル	1966	140	200
シャネル	-	東京スクエアガーデン	2013	1,300	1,300
スーパーホテル	-	八重洲Kビル	2023	30	117
東ソー	製造業	東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	2022	-	-
東ソー物流	運輸業, 郵便業	京橋トラストタワー	2014	753	1,000
東レリサーチセンター	学術研究, 専門・技術サービス業	KDX江戸橋ビル	1986	306	200

03 東京主要エリアのマーケット動向

港区・品川区エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積(坪)	空室率	平均募集賃料/坪
芝・三田・田町・浜松町	91	約61.14千坪	9.63%	¥ 27,830
新橋・虎ノ門・汐留	80	約59.87千坪	9.20%	¥ 36,594
品川駅周辺	34	約18.77千坪	6.83%	¥ 27,709
六本木・赤坂	68	約26.89千坪	4.79%	¥ 34,234
大崎駅周辺	41	約17.37千坪	5.08%	¥ 23,093
総計	314	約184.04千坪	7.47%	¥ 31,544

港・品川エリア将来竣工 ※2025年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年2月	新虎安田ビル	東京都港区新橋4丁目	400	約7.81千坪
2024年5月	赤坂グリーンクロス	東京都港区赤坂2丁目	534	約22.38千坪
2024年6月	(仮称) 虎ノ門開発計画	東京都港区虎ノ門1丁目	174	約3.88千坪
2024年8月	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	東京都港区赤坂2丁目	1,025	約62.92千坪
2024年11月	W T C a n n e x	東京都港区浜松町2丁目	284	約22.65千坪
2024年12月	住友不動産六本木セントラルタワー	東京都港区六本木7丁目	392	約9.71千坪
2025年2月	(仮称) 元赤坂一丁目計画	東京都港区元赤坂1丁目	-	約9.38千坪
	(仮称) 虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟	東京都港区虎ノ門2丁目	1,054	約54.65千坪
	芝浦一丁目プロジェクト S棟	東京都港区芝浦1丁目	1,559	約166.38千坪
2025年3月	(仮称) 高輪ゲートウェイシティ複合棟Ⅰ(North・South) / 4街区	東京都港区芝浦4丁目	-	約139.20千坪
2025年5月	(仮称) 田町駅前建替プロジェクト	東京都港区芝5丁目	583	約16.79千坪
2025年7月	(仮称) 御成門計画	東京都港区新橋6丁目	290	約7.40千坪
2025年春	住友不動産大崎ツインビル西館	東京都品川区東五反田2丁目	502	約8.83千坪
2025年夏	(仮称) 住友不動産芝公園プロジェクト	東京都港区芝2丁目	410	約11.80千坪
総計				約745.93千坪

港・品川エリア1月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
エムディー	学術研究, 専門・技術サービス業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	100	100
パーソルキャリア	サービス業 (他に分類されないもの)	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	-	4,200
メルク	製造業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	-	1,400
ラクスル	製造業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	740	1,400
日本管財センター	-	野村不動産溜池山王ビル	2023	960	1,696

03 東京主要エリアのマーケット動向

その他エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
渋谷駅周辺	40	約6.60千坪	2.89%	¥ 36,699
西新宿	50	約39.26千坪	7.54%	¥ 28,277
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約7.94千坪	2.94%	¥ 25,368
豊洲・晴海	36	約42.74千坪	13.64%	¥ 17,724
総計	182	約96.55千坪	7.25%	¥ 23,845

その他エリア将来竣工 ※2025年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年2月	(仮称) 晴海三丁目計画新築工事	東京都中央区晴海3丁目	-	約13.11千坪
	関電不動産渋谷ビル	東京都渋谷区渋谷3丁目	303	約4.35千坪
2024年5月	渋谷アクシユ	東京都渋谷区渋谷2丁目	401	約13.46千坪
2025年6月	(仮称) 豊洲4-2街区開発計画 (B棟)	東京都江東区豊洲2丁目	1,275	約26.92千坪
2025年11月	(仮称) 明治安田生命新宿ビル	東京都新宿区西新宿1丁目	817	約29.31千坪
2026年1月	(仮称) 千代田区神田神保町1-1建替計画	東京都千代田区神田神保町1丁目	-	約3.79千坪
総計				約90.94千坪

その他エリア1月移転事例

該当無し

【調査対象ビル】

- ◆ 992棟 2024年1月末時点
- ◆ 調査対象ビルは当社社内データに登録されているビル、且つ、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区に調査時点で竣工している延床3,000坪以上のテナントビルを対象としております。
- ◆ 但し、通常のオフィス賃貸市場において特別な事情があると判断されるビルについては、その対象から除外しております。

【空室率】

- ◆ 空室率の計算は、対象建物における募集面積を貸付有効面積で除しています。
- ◆ 募集面積は、調査対象月末日時点で募集している区画を対象としております。
- ◆ 貸付有効面積は原則貸主公開の情報及び当社調査による実数に基づいております。
※但し、貸付有効面積が不明である場合には、レントブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積1万㎡以上の場合は50%、1万㎡未満は60%と設定し、集計しております。（2023年3月以前は、貸付有効面積が不明である場合には、同規模建物における実数値から求められたレントブル比率を適用し集計を実施）

【平均募集賃料】

- ◆ 募集賃料の計算は、該当月末日時点で募集している区画の条件を加重平均しております。
- ◆ 調査対象ビルにより共益費方式の採用・不採用に差があることから、平均募集賃料は共益費を含むものと致します(消費税等除く)。

【留意事項】

- ◆ 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- ◆ 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴殿以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

